

VALDEMAR P. DA LUZ

Advogado; Doutor em Direito Civil. Especialista em Direito Processual Civil; Professor universitário; Membro efetivo do Instituto dos Advogados de Santa Catarina; Ex-Presidente do Instituto dos Advogados de Santa Catarina; Diretor do Instituto de Ciências Jurídicas em Florianópolis - SC; Comenda "Oswaldo Vergara" por relevantes serviços prestados à Ordem e à classe dos Advogados do Rio Grande do Sul; Autor do Manual do Advogado, 29ª edição.

DIREITO IMOBILIÁRIO

FUNDAMENTOS TEÓRICOS E PRÁTICOS

6ª EDIÇÃO
REVISTA E ATUALIZADA



JHMIZUNO
EDITORA DISTRIBUIDORA

Direito Imobiliário: Fundamentos teóricos e práticos - 6ª edição

© Valdemar P. da Luz

J. H. MIZUNO 2018

Revisão:

Eliane Chainça

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)

L979d Luz, Valdemar P. da.

Direito imobiliário: fundamentos teóricos e práticos / Valdemar P. da Luz – 6. ed. – Leme (SP): JH Mizuno, 2018.

390 p. : 16 x 23 cm

Inclui índice alfabético remissivo.

1. Direito imobiliário - Brasil. I. Título.

ISBN 978-85-7789-326-3

CDD-346.81043

Índices para o Catálogo Sistemático

1. Direito Imobiliário : Brasil 346.81043

Nos termos da lei que resguarda os direitos autorais, é expressamente proibida a reprodução total ou parcial destes textos, inclusive a produção de apostilas, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, reprográficos, de fotocópia ou gravação.

Qualquer reprodução, mesmo que não idêntica a este material, mas que caracterize similaridade confirmada judicialmente, também sujeitará seu responsável às sanções da legislação em vigor.

A violação dos direitos autorais caracteriza-se como crime incurso no art. 184 do Código Penal, assim como na Lei n. 9.610, de 19.02.1998.

O conteúdo da obra é de responsabilidade dos autores. Desta forma, quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais concernentes ao conteúdo serão de inteira responsabilidade dos autores.

Todos os direitos desta edição reservados à

JH MIZUNO

Rua Prof. Mário Zini, 880 – Cidade Jardim – CEP: 13614-230 – LEME/SP

Fone/Fax: (0XX19) 3571-0420

Visite nosso site: www.editorajhmizuno.com.br

e-mail: atendimento@editorajhmizuno.com.br

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

1116/11

Sumário

CAPÍTULO 1 Posse sobre imóveis

1 CONCEITO DE POSSE.....	19
2 CLASSIFICAÇÃO DA POSSE	22
2.1 Classificação quanto ao poder exercido pelo possuidor.....	22
2.1.1 Posse direta.....	22
2.1.2 Posse indireta.....	23
2.2 Classificação quanto à origem.....	23
2.2.1 Posse justa.....	23
2.2.2 Posse injusta.....	23
2.3 Classificação quanto à intenção do possuidor.....	24
2.3.1 Posse de boa-fé.....	24
2.3.2 Posse de má-fé.....	24
2.4 Classificação quanto ao decurso do tempo	24
2.4.1 Posse nova.....	24
2.4.2 Posse velha.....	25
2.5 Composse.....	25
2.6 Constituto possessório	26
3 AQUISIÇÃO DA POSSE	27
3.1 Aquisição originária.....	27
3.2 Aquisição derivada	27
4 EFEITOS DA POSSE	27
4.1 Direito à proteção da posse	28
4.1.1 Posse e exceção de domínio	28
4.2 Direito à indenização.....	30
4.3 Direito à transmissão ou à cessão da posse.....	30
5 PERDA DA POSSE	31

5.1 Perda por abandono	31
5.2 Perda pela tradição	31
5.3 Perda pela posse de outrem	32
5.4 Perda pelo “constituto possessório”	32
6 PROTEÇÃO DA POSSE	32
6.1 Prova da posse	33
6.2 Prova da turbação ou do esbulho praticado pelo réu	33
6.3 Prova da data da turbação ou do esbulho	35
6.4 Prova da continuidade da posse, embora turbada	36
6.5 Prova da perda da posse, na ação de reintegração	36
6.6 Prova do justo receio de ser molestado, na ação de interdito proibitório ..	37
7 JURISPRUDÊNCIA	38

CAPÍTULO 2

Contratos Imobiliários

I CONTRATO	43
1.1 Conceito	43
1.2 Requisitos do contrato	43
1.2.1 Capacidade das partes	44
1.2.2 Objeto lícito	45
1.2.3 Forma prescrita em lei	45
1.3 Revisão do contrato (teoria da imprevisão)	46
2 DISTRATO	48

CAPÍTULO 3

Contratos em Espécie

I CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL	51
1.1 Generalidades	51
1.2 Elementos relevantes/essenciais do contrato	51
1.3 Venda ad corpus e ad mensuram	62
1.4 Cláusulas especiais da compra e venda	64

1.4.1 Retrovenda.....	64
1.4.2 Preferência.....	65
1.5 Arras.....	66
1.6 Forma dos contratos em geral.....	69
1.7 Registro da escritura.....	71
1.8 Responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio.....	72
1.9 Cautelas a serem adotadas na compra e venda de imóveis.....	72
1.9.1 Compra de imóvel em loteamento.....	72
1.9.1.1 Cuidados preliminares.....	72
1.9.2 Proposta de compra.....	73
1.9.3 Contrato.....	74
1.9.4 Pagamento das prestações.....	74
1.9.5 Escritura do imóvel.....	75
1.9.6 Compra de imóvel em construção ou na planta.....	75
1.9.6.1 Recomendações preliminares.....	75
1.9.6.2 Riscos eventuais.....	76
1.9.6.3 Principais irregularidades na comercialização de imóveis....	77
1.9.6.4 Direitos do consumidor previstos em lei (Leis nº 4.591/64 e nº 8.078/90).....	78
1.9.6.5 Cuidados por ocasião da compra.....	79
1.9.7 Cuidados na compra de imóvel financiado.....	81
1.9.7.1 Providências preliminares.....	81
1.9.7.2 Documentação para a escritura de contratos fora do SFH.....	84
1.9.7.3 Despesas.....	85
1.9.7.4 Providências após a obtenção da escritura.....	85
2 PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	86
2.1 Generalidades.....	86
2.2 Instrumento do contrato.....	88
2.3 Conteúdo do contrato.....	88
2.4 Pessoas que podem prometer vender.....	90
2.5 Imissão do comprador na posse do imóvel.....	91
2.6 Constituição do devedor em mora.....	91
2.6.1 Mora no pagamento.....	92
2.6.2 Mora em receber a escritura.....	93
2.7 Adjudicação compulsória.....	93
2.8 Registro do contrato.....	95

2.9 Contrato definitivo de compra e venda.....	96
3 CONTRATO DE TROCA OU PERMUTA.....	97
4 CONTRATO DE DOAÇÃO	97
4.1 Generalidades	97
4.2 Instrumento do contrato	98
4.3 Doação como adiantamento da legítima	99
4.4 Hipóteses de nulidade da doação	101
4.5 Doação com reserva de usufruto	103
5 CONTRATO DE COMODATO	105
5.1 Generalidades	105
5.2 Prazo do contrato	105
5.3 Despesas do comodatário	107
6 CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	107
6.1 Generalidades	107
6.2 Prazo do contrato	107
6.3 Prorrogação do prazo contratual.....	108
6.4 Garantias do contrato de locação	108
6.4.1 Instrumento da fiança.....	108
6.4.2 Duração da fiança.....	109
6.4.3 Aceitação do fiador	110
6.4.4 Participação do cônjuge	110
6.5 Denúncia vazia	111
6.6 Revisão do aluguel.....	111
6.7 Direito de preferência do locatário	112
6.8 Ação renovatória de contrato.....	113
6.9 Obrigações do locatário perante o condomínio	115
6.10 Retomada do imóvel ou despejo	116
6.11 Extinção da locação	117
7 CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL	117
7.1 Generalidades	117
7.2 Prazos do arrendamento	118
7.3 Regras de proteção ao arrendatário	119
7.4 Preço do arrendamento.....	120
7.5 Preferência do arrendatário.....	120
7.6 Indenização por benfeitorias.....	124
7.7 Subarrendamento do imóvel arrendado.....	125

7.8 Casos de extinção do contrato	125
7.9 Despejo do arrendatário.....	127
8 CONTRATO DE MANDATO.....	127
8.1 Procuração por instrumento público.....	128
8.2 Procurações com poderes imobiliários.....	129
8.3 Procuração de pessoa casada	131
8.4 Extinção da procuração	132
8.5 Revogação da procuração.....	133
8.6 Renúncia da procuração.....	133
8.7 Substabelecimento da procuração.....	133
9 CONTRATO DE FIANÇA	134
9.1 Generalidades	134
9.2 Instrumento e limite da fiança.....	134
9.3 A pessoa do fiador	135
9.4 Necessidade da outorga conjugal	136
10 JURISPRUDÊNCIA.....	136
10.1 Compra e venda	136
10.2 Promessa de compra e venda.....	139
10.3 Preferência.....	143
10.4 Doação.....	145
10.5 Comodato.....	148
10.6 Arrendamento rural.....	150
10.7 Mandato.....	151
10.8 Fiança.....	153

CAPÍTULO 4

Direitos Sobre Imóveis

1 DIREITO DE SUPERFÍCIE	157
2 USUFRUTO SOBRE IMÓVEIS.....	159
2.1 Generalidades	159
2.2 Modalidades de usufruto.....	159
2.3 Instrumento do usufruto.....	160
2.4 Prazo do usufruto	161
2.5 Direitos do usufrutuário	161

2.6	Obrigações do usufrutuário	162
2.7	Extinção do usufruto	162
2.8	Cancelamento do usufruto no Registro de Imóveis	164
3	HIPOTECA	165
3.1	Generalidades	165
3.2	Objeto da hipoteca	166
3.3	Pluralidade de hipotecas	166
3.4	Modalidades de hipotecas	166
3.4.1	Hipoteca convencional	166
3.4.2	Hipoteca legal	167
3.4.3	Hipoteca judicial	168
3.5	Remição da hipoteca	169
3.6	Execução da hipoteca	169
3.7	Conteúdo do contrato de hipoteca	170
3.8	Extinção da hipoteca	171
4	SERVIDÕES PREDIAIS	172
4.1	Generalidades	172
4.2	Objeto das servidões	172
4.3	Formas de constituição das servidões	173
4.4	Extinção das servidões	174
4.5	Ações relativas às servidões	175
4.5.1	Ações que podem ser promovidas pelo dono do prédio serviente ..	175
4.5.2	Ações que podem ser promovidas pelo dono do prédio dominante	175
5	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA	176
6	ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (Leasing)	178
7	JURISPRUDÊNCIA	180
7.1	Usufruto	180
7.2	Hipoteca	181
7.3	Servidão	182

CAPÍTULO 5

Ações imobiliárias

I	AÇÕES POSSESSÓRIAS	187
I.1	Ação de manutenção de posse	187
I.2	Ação de reintegração de posse	187

1.3	Posse e exceção de domínio	188
1.4	Ação de interdito proibitório	190
2	AÇÃO DE USUCAPIÃO	191
2.1	Usucapião extraordinário	191
2.2	Usucapião ordinário	192
2.3	Usucapião rural especial	193
2.4	Usucapião urbano especial	194
2.5	Usucapião urbano coletivo	195
2.6	Usucapião conjugal/familiar	196
2.7	Processo de usucapião	198
3	AÇÃO DE DIVISÃO DE TERRAS	199
4	AÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE TERRAS	200
4.1	Petição inicial de demarcação	201
4.2	Contestação da ação	202
5	AÇÃO REIVINDICATÓRIA	202
5.1	A defesa na ação reivindicatória	203
6	AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE	204
7	AÇÕES DECORRENTES DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	206
7.1	Ação de adjudicação compulsória	206
7.2	Ação de intimação para recebimento de escritura	207
7.3	Ação de depósito em consignação para adimplemento	208
8	AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO	208
8.1	Fundamento para a desapropriação	208
8.2	Desapropriação de imóveis urbanos	209
8.3	Desapropriação de imóveis rurais	209
8.4	Imóveis rurais insuscetíveis de desapropriação	212
8.5	Competência para desapropriar	213
8.6	Indenização do imóvel expropriado	214
8.7	Processo de desapropriação	216
9	JURISPRUDÊNCIA	219
9.1	Ações possessórias	219
9.2	Ação de usucapião	220
9.3	Ação demarcatória	222
9.4	Ação divisória	222
9.5	Ação reivindicatória	223
9.6	Ação de imissão de posse	224
9.7	Ação "ex empto"	225

ANEXOS

1. Dispositivos Relativos à Prescrição de Atos Imobiliários (Código Civil).....	229
2. Súmulas do Supremo Tribunal Federal	231
3. Súmulas do Superior Tribunal De Justiça	234
4. Legislação	236
Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937	236
Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941	242
Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946	248
Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962	278
Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964	279
Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967	305
Decreto-lei nº 1.075, de 22 de janeiro de 1970	307
Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971	308
Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973	311
Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979	335
Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979	338
Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981	351
Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985	353
Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986	354
Decreto-lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987	356
Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001	360
Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001	367
Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001	371
 Índice Alfabético Remissivo	 229